

合同编号：

合同签约地：深圳市龙华区

# 深圳市龙华区华南实验学校附属滢溪幼儿园物业服务合同

深业物业运营集团股份有限公司

甲方：深圳市龙华区华南实验学校附属滢溪幼儿园

乙方：深业物业运营集团股份有限公司



**甲方：深圳市龙华区华南实验学校附属滢溪幼儿园**

地址：深圳龙华区民治街道滢水山庄一区 28 栋滢溪幼儿园

统一社会信用代码：12440309MB2D46653K

法定代表人：黄碧娜

联系人：吴天凌

联系电话：13686845723

**乙方：深业物业运营集团股份有限公司**

地址：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场 A 座 1701

统一社会信用代码：91440300618859546M

法定代表人：肖武春

联系人：王群

联系电话：13602671559

根据深圳公共资源交易中心（深圳交易集团有限公司龙华分公司）LHACG2026000045 号项目结果，深业物业运营集团股份有限公司单位为中标人。按照《中华人民共和国民法典》（第三编 合同）》和《深圳经济特区政府采购条例》，经深圳市龙华区华南实验学校附属滢溪幼儿园（以下简称甲方）和深业物业运营集团股份有限公司（以下简称乙方）协商，就甲方委托乙方承担 深圳市龙华区华南实验学校附属滢溪幼儿园物业服务项目，达成以下合同条款：

**第一条 项目概况**

项目名称：深圳市龙华区华南实验学校附属滢溪幼儿园物业服务项目

建筑面积：2400.00 平方米

项目内容：保安服务、保洁服务及其它物业管理

服务时间：2026 年 6 月 1 日-2027 年 5 月 31 日

本项目服务期暂定一年，年度合同期结束后采购单位根据第一年的项目执行情况自行决定是否授予第二年、第三年的服务合同，合同履行期限最长不超过 36 个月。合同续签等事宜按龙华区财政局的相关规定执行。

合同价款：合同总价为 453816.00 元，含一切税、费。本合同总价包括乙方为实施本项目（深圳市龙华区华南实验学校附属滢溪幼儿园）所需的所有费用等，为固定不变价格，

且深圳市每年对最低工资标准调整，不影响甲、乙双方已经服务费的确认，乙方亦不得以此为由要求甲方增加物业管理费和劳务费。合同总价包括乙方履行本合同义务所发生的一切费用和支出和以各种方式寄送技术资料到甲方办公室所发生的费用。

支付方式：按月支付。

## **第二条 服务内容和要求**

### **一、治安保卫幼儿园安全管理**

#### **1、值班要求**

(1) 幼儿园正门值班要求：实行 24 小时固定岗和流动巡逻相结合制度，确保幼儿在园期间双人双岗职守，建立并严格执行来访人员询问登记制度，防止社会闲杂人员和车辆进入幼儿园；建立物资出入幼儿园管理制度，凭幼儿园证明放行，确保师生不受社会不法分子侵犯和外来车辆伤害，确保师生和幼儿园财产安全。

(2) 幼儿园正门岗亭全年每天 24 小时有保安员值班，幼儿在园期间保证 2 名保安在岗值班。

(3) 每天上学和放学期间(共两个时段：上午上学一个半小时；下午放学一个半小时)，幼儿园主要出入口至少有 2 名保安值岗。

#### **2、安全管理要求**

(1) 做好安全防范措施，制订科学高效的突发事件(设备、消防、治安、防疫、防止自然灾害等)应急预案。做到幼儿园日常秩序井然有序，幼儿园财产不受损失，师生人身安全不受侵犯，责任事故发生率为零。

(2) 负责对幼儿园红线内周边环境进行日常巡视。由幼儿园与乙方共同确定值勤岗位、值勤时间、岗位职责等，确保万无一失。遇突发事件能按应急预案及时处理，有足够的人员和器械保证，能有效保护现场，并及时报告幼儿园领导，必要时及时报警。

(3) 每月组织一次保安人员岗位培训或出操训练，每年与有关单位组织最少一次联合消防演习。

(4) 负责幼儿园机动车(停车场)管理，做到管理制度完善，管理责任明确。建立车辆出入登记制度，需进入幼儿园的车辆须按指定路线和时间、车速行驶，指引车辆按规定位置停放。不出现幼儿园门口停放车辆、幼儿园内鸣放喇叭等现象，确保交通畅通，防止交通事件发生。

(5) 负责幼儿园教室及功能场馆安全管理，按幼儿园管理规定，每天定时打开、关闭功能室、教室门窗，并定时对全幼儿园教室、功能室用电设备进行巡查。

(6) 若幼儿园举行教育教学大型活动或接待，乙方按甲方要求无条件安排足够安保人员给予配合，并保证服务到位，态度良好。乙方同意每年为每幼儿园提供 4 次大型活动的安保力量，并在原有保安基础上视情况每天另外增派 2—3 名保安人员。

(7) 负责报刊的收发工作，行政办公室报刊投送到户，其它部门、人员报刊投送到报箱。

(8) 无偿协助幼儿园零星搬运工作。

### 3、消防监控管理要求

贯彻“预防为主，防消结合”的工作方针，实行技防、人防的有效结合。借助先进的消防监控系统 and 消防设备设施，做好日常消防防范工作。按时对消防报警系统进行联动测试，定期进行消防演习，提高员工防火、灭火技能。

负责幼儿园内消防安全。指派消防安全责任人，保安员同时担任幼儿园义务消防员；保障消防疏散通道时刻畅通，定期对园内消防设施、设备开展维护保养，确保其完好有效、随时可正常启用；消防设备设施属幼儿园范围内问题的及时向幼儿园汇报。

### 4、安全事故处理

(1) 应制定安全事故处理预案，对突发事故和刑事、火灾、水灾、爆炸、地震、安全疏散以及电梯应急等制定相应的安全事故处理预案；

(2) 应成立安全事故应急小组，书面描述小组职责，每位成员应熟练掌握，并每年至少 3 次，定期进行小组训练或培训；

(3) 应急小组至少每半年召开 1 次会议，熟悉程序、路线和有关内容，对紧急事故应尽可能减少造成的人员和财产损失；

(4) 应急小组应与当地消防、社区民警保持沟通；

(5) 应建立安全事故档案工作记录。

### 5、幼儿园内施工现场管理

(1) 根据甲方要求制定幼儿园内施工现场管理制度，必要时专门设置相应的非常设岗位。

(2) 配合甲方做好施工单位人员进出、人员活动范围、施工时段、文明施工等涉及施工人员的管理。

(3) 配合甲方对施工单位的车辆进出、作业工具进出、材料和设备进出、物资存放、垃圾存放与清运等涉物管理。

(4) 施工区域内的设施设备管理。内容主要为是否违章装修、是否损坏公共设施

备、是否存在改变使用功能导致雨污混流现象、是否存在渗漏水现象等。

(5) 在甲方主管部门批准的前提下，配合甲方满足施工单位用水用电需要，水电使用操作规范，加强节水节电的管理。

(6) 认真周密地做好施工现场及周边的安全管理，确保师生和其他人员安全，确保消防安全。

(7) 监控岗必须由专人负责，实行 24 小时不间断值守，不得由其他岗位人员临时顶替或兼管。值班期间严禁睡岗、脱岗、玩手机、看书报、听音乐、吃零食、抽烟等与工作无关的行为。定时巡查屏幕，重点关注幼儿园出入口、操场、楼道、教室等关键区域。发现可疑人员，设备故障等异常情况，应立即锁定监控区域，迅速通知巡逻岗现场核实，形成“发现-报告-处置-记录”的闭环。监控影像资料和报警记录必须至少留存 90 日备查，严禁任何人删改或扩散。不得利用监控设备偷窥、拍摄他人隐私，或传播相关画面。不得将监控中看到的信息向他人透露。严禁私自调整摄像头角度、删改录像、在监控主机上安装无关程序。对严重违规（如擅自离岗导致事故、删改录像、泄露信息），依据《保安服务管理条例》，可给予警告、罚款、直至依法解除劳动合同；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 6、社区警务协作

物业服务企业应保持 24 小时与当地社区警务室联系；与社区警务一起提高公众防范能力，共同预防和确保服务区安全。

## 二、环境卫生管理

(1) 清洁卫生实行一体化管理，有专业清洁队伍，管理制度完善。

(2) 负责做好幼儿园门前及红线图以内所有的地面、绿化带、建筑物的墙面及附属物、门窗、室内区域(不含学生宿舍房间内、教室内、教师宿舍房间内)所有设施及用具的卫生保洁与管理。

(3) 负责承担幼儿园教师卫生间的洗水液、纸巾(此类物品由幼儿园购置)的放置与管理。

(4) 幼儿园区域内的教学楼、办公楼、图书馆等建筑物公共部位以及绿地、道路、操场等空地的清洁每天不少于二次。

(5) 具备地面清洁、清洗相关设备，电梯轿厢、操作板、地面等清洁保养每天不少于二次。

(6) 负责幼儿园电扇的清洗、空调室内机表面及过滤网定期清洁，空调主机、中央

空调主机等涉及专业拆洗、维护保养和高空作业的内容，由幼儿园自主聘请具有专业资质的维保公司开展。

(7) 定期开展除“四害”等卫生消杀工作，严格按照上级有关部门规定进行定期的防疫消杀工作，在流行性传染病高发期或爆发期以及春夏孽蚊滋生季节要严格按幼儿园或上级有关部门要求组织消杀。乙方使用防治有害生物的药物必需符合爱卫办及国家有关部门的规定，并确保安全和效果。消杀工作涵盖室内外消杀（教室、操场、走廊、功能区等）。

三、其他合同未明示的相关工作。

### **第三条 甲方的权利和义务**

1、与乙方议定年度管理计划，审核乙方提交的年度费用概预算、决算报告。

2、对乙方管理实施监督检查。有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改；有权要求采纳甲方提出的合理要求；有权对乙方不称职的人员提出撤换的建议，有权要求乙方撤换违规人员。

3、甲方每季度对物业管理服务进行考核评比，如果对乙方所提供的物业管理服务质量不满意时，甲方有权及时指出并要求整改，同时乙方应采取有效措施按期给予纠正、预防，并改进。对甲方提出的情节较严重的物业管理问题，若乙方在合理的时间内仍不能改进的，双方协商解决。若协商不成，甲方有权利延付相应部分的物业管理服务费用而不承担任何责任，直至解决。

4、监督物业使用人遵守业主公约及物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度；

5、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

6、乙方按合同完成工作，并达到物业管理要求的标准及双方约定的细则要求，甲方按时签署付款凭证；

7、审定乙方拟定的物业管理方案；

8、检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况；

9、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题，工程遗留问题由施工单位负责。如有发现局部系统不完善，确需进行改造的，经甲方批准实施，费用由甲方负责。

10、法规政策规定由甲方承担的其它责任。

11、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动。

12、水电费由甲方直接向自来水公司、供电公司交纳。

13、乙方按合同完成工作，经考核合格，甲方必须按时签署付款凭证。

14、甲方违反合同约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决。

15、中标企业必须依据招标文件及服务合同开展履约，提供优质、舒适、高标准的幼儿园物业服务，如合同期内经教育局认定真实有效投诉占比超过服务标段10%的，甲方有权取消服务合作。

#### **第四条 乙方的权利和义务**

1、根据有关法律、法规政策及本合同规定，制定物业管理方案，对该物业实行统一管理，综合服务，自主经营，自负盈亏，但不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。

2、有权依照法规政策、本合同和甲方公约的规定对违反甲方公约和物业管理法规政策的行为进行处理。

3、经甲方书面同意，有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并由乙方自行支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人。

4、有权要求甲方办公人员遵守有关物业管理制度。

5、根据甲方的要求检查出入物品、人员来访、车辆出入，经甲方查验允许放行或特种车辆除外。

6、对安全、消防的突发事件出具可行的应急处理方案并及时处理（如盗窃、火灾等），并及时报告甲方有关人员。

7、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

8、对项目的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在项目内改、扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

9、乙方须本着高效、精干的原则在项目设置管理机构和指派人员。乙方指派的人员由乙方自行安排，但须报甲方审查与备案。

10、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

11、及时向甲方提交各类重大和突发事件处理的报告。

12、负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告，并于每年年初，以书面方式向甲方提出这些计划和报告。

13、乙方自行负责乙方员工的薪资、福利及五险一金等与劳动关系有关的所有事宜，因上述法律关系发生的法律责任，由乙方承担。

14、加强乙方员工职业道德和法制教育，签订保密协议，做好保密工作，遵守甲方的

相关管理制度。

15、因乙方管理原因（不可抗力因素除外）而导致甲方物业内所指定的物业、设备及其他直接损失时，乙方应做出相应赔偿。

16、签订合同之日起乙方应投入相应的管理所必需的相关设备等，以保障物业服务正常有序进行和满足甲方需求。

17、非甲方原因，乙方员工在工作过程中出现伤亡，责任由乙方承担。

18、本合同终止时，乙方必须从合同终止日起十天内向甲方移交原委托管理的全部物业、管理用房及其各类管理档案等资料。

19、法规政策规定由乙方承担的其他责任。

20、乙方提供的服务达不到合同约定的标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方未能改进的，甲方可要求乙方支付1个月物业管理服务费的违约金；给甲方造成损失的，甲方可要求乙方承担相应的赔偿责任。

21、重大活动无偿提供协助及服务；及时高效地完成搬运物品、布置会场等各种临时性无偿劳务工作。

22、因乙方或乙方工作人员的行为致甲方或甲方师生发生损害（包括但不限于人身损害、安全事故），乙方应承担赔偿责任，包括但不限于人身损害赔偿、误工费、差旅费、固定资产损失。

23、乙方未经甲方书面同意不得将本合同约定的服务项目及服务内容进行分包或者转包。

24、乙方在合同服务期限内，应配备本项目所需的足够数量的人员。乙方所提供服务的员工必须为乙方自有员工，若乙方所提供服务人员不符合甲方要求或者合同约定的，甲方有权要求乙方进行人员更换，乙方没有在规定时间内替换人员的，甲方有权解除合同并要求乙方承担违约责任。

## **第五条 保密要求**

1、由甲方收集的、开发的、整理的、复制的、研究的和准备的与本合同项下工作有关的所有资料在提供给乙方时，均被视为保密的，不得泄漏给除甲方或其指定的代表之外的任何人、企业或公司，不管本合同因何种原因终止，本条款一直约束乙方。

2、乙方在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料，未经甲方同意，不得向第三方透露。

3、乙方实施项目的一切程序都应符合国家安全、保密的有关规定和标准。

4、乙方参加项目的有关人员均需同甲方签订保密协议。

## 第六条 付款方式

(一) 本项目以中标价为合同总价即人民币大写：肆拾伍万叁仟捌佰壹拾陆元整（小写：¥453816.00元）。即月服务费为人民币37818元（大写叁万柒仟捌佰壹拾捌元整）含税。本管理服务费用包括但不限于物业服务成本、法定税费和利润、本项目所涉及的各项手续报批、应检等费用等乙方为履行本合同所需的一切费用。除双方另有书面约定外，甲方在本合同项下不再负有其他支付义务。

### (二) 支付方式

付款方式：物业管理服务费实行按月结算、当月支付上月服务费方式。每月5日为服务费对账日，甲乙双方完成上月物业服务账务核对；对账确认无误后，甲方对乙方上一个自然月物业服务质量进行考核验收，并出具书面验收意见。

验收合格后，乙方须向甲方提供合规含税发票及全套完整付款资料。甲方收齐资料后上报上级财政主管部门审批，待审批同意且财政资金到位后20个工作日内，支付上一月度对应的物业管理服务费。

如因幼儿园财政审批流程、财政资金拨付等非甲方主观原因造成付款延迟，乙方承诺自行先行垫付物业员工工资，不得以此为由降低服务标准、停止或缩减物业服务，持续保障园区物业服务正常有序开展。

乙方银行账户信息：

户名：深业物业运营集团股份有限公司

开户银行名称：华夏银行深圳分行华强北支行

开户银行帐号：10866000000541496

### (三) 费用划分

以下相关费用如有涉及，将以本条款进行费用划分，安全管理所需的器械及设备（如对讲机、警棍等）均由甲方提供，房屋设备设施及机电设备设施日常维修材料及保养费用均由幼儿园承担。室内摆花、绿植购买及养护费用由甲方承担。纸巾、洗手液等由甲方提供，乙方提供日常清洁剂及耗材。

## 第七条 争议解决办法

执行本合同发生的争议，由甲乙双方协商解决，如协商不成的，应提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

## **第八条 风险责任**

1、乙方应完全地按照招标文件的要求和乙方投标文件的承诺完成本项目，出于自身财务、技术、人力等原因导致项目失败的，应承担全部责任。

2、乙方在实施过程中应对自身的安全生产负责，若非因甲方原因发生的各种事故甲方不承担任何责任。

## **第九条 违约责任**

1、如因乙方原因，造成不能完成本合同管理目标或直接造成甲方经济损失的，甲方有权解除合同，乙方应给予甲方经济赔偿并承担由此所产生经济损失，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、人身损害赔偿费用。

2、对于乙方未履行的合同义务或履行合同义务不符合合同，甲方根据乙方未履行情况，有权选择要求乙方限期改正（改正达不到要求的，甲方有权解除）或直接解除合同，且乙方应向甲方支付合同总金额 10%的违约金并承担由此所产生经济损失，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、人身损害赔偿费用；

3、因甲方房屋建筑或设施设备质量或已安装的设施设备的安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理，但乙方未及时采取措施防止损失扩大并报告甲方的，对损失扩大的部分承担赔偿责任或前述事宜是由乙方工作人员引发的除外。因乙方维护、维修、管理不善或操作不当等原因造成人身或财产损害的，由乙方承担责任并负责处理。（产生事故的直接原因，由政府有关部门的鉴定结论为准，但乙方应先行处理和垫付）；

4、如因乙方违约给甲方造成损失的，甲方可依情况严重程度要求乙方承担本合同总金额 1%-10%的违约金（具体金额由甲方确定），乙方对此无异议并同意主动偿付。对乙方应支付给甲方的违约金、赔偿金，甲方有权在应支付给乙方的服务费中扣除，不足部分仍可向乙方追偿。如乙方违约情况特别严重的，甲方有权解除合同，乙方应返还甲方已经支付的所有款项并向甲方支付相当于合同总金额 10%的违约金。如前述违约金未能弥补乙方违约给甲方造成之损失的，乙方承担补足责任。

5、因乙方未按合同约定履行合同义务或履行合同义务存在瑕疵的，经甲方责令整改后，乙方仍不能按合同约定履行的，甲方有权解除合同。

6、乙方存在转包、分包行为，一经甲方核实确认，甲方有权直接解除本合同，乙方应承担由此给甲方造成的全部经济损失，并按本合同相关约定支付违约金。

7、乙方未按本合同约定配足配齐相关人员的，甲方有权解除本合同，乙方应承担由

此产生的全部经济损失，并按本合同相关约定支付违约金。

8、乙方未根据本合同约定落实服务条款、未达到合同约定服务标准的，甲方有权对乙方进行警告，经警告2至3次后，乙方仍未整改或整改后仍未达到要求的，甲方有权解除本合同，乙方应承担由此给甲方造成的全部经济损失，并按本合同相关约定支付违约金。

### 第十条 其他

1、本合同与招标文件、乙方投标文件如有抵触之处，以本合同条款为准。

2、下列文件均为本合同的组成部分：

- (1) 招标文件、答疑及补充通知；
- (2) 投标文件；
- (3) 本合同执行中共同签署的补充与修正文件。

本合同一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，具有同等法律效力。本合同自双方法人代表签字（盖章）认可之日起生效。

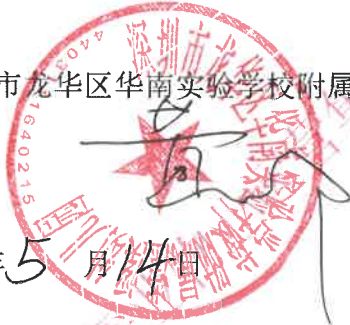
本合同未尽事宜，双方友好协商，达成解决方案，经双方签字后，可作为本合同的有效附件。

甲方：深圳市龙华区华南实验学校附属滢溪幼儿园

法定代表人：

委托代理人：

日期：2026年5月14日



乙方：深业物业运营集团股份有限公司

法定代表人：

委托代理人：

日期：2026年5月14日



深业物业运营集团股份有限公司

